

Logistické nehnuteľnosti – zamerané na možnosť prestavby maloobchodných priestorov



Prologis Park Meadows Budova A, Portland, Oregon

Kríza predznamenáva zmenu. Nástup pandémie COVID-19 inicioval v priebehu menej než piatich mesiacov v maloobchodnom odvetví vývoj, ktorý by inak trval päť rokov. Na základe zrýchlenej adopcie e-commerce, a tiež záujmu spoločností skladovať väčšie zásoby pre prípad náhlej potreby, vzrastá dopyt po vysokokvalitných a dobre dostupných logistických nehnuteľnostiach. Na druhej strane sektor maloobchodných nehnuteľností čelí radu nových výziev. V dôsledku zmien, ktoré nastali, začali vlastníci nehnuteľností intenzívnejšie skúmať možnosti, ako využiť zázemie predajní na distribučné účely. Na tento trend sa zameralo výskumné oddelenie Prologis Research a zhodnotilo jeho vplyv na naše odvetvie.

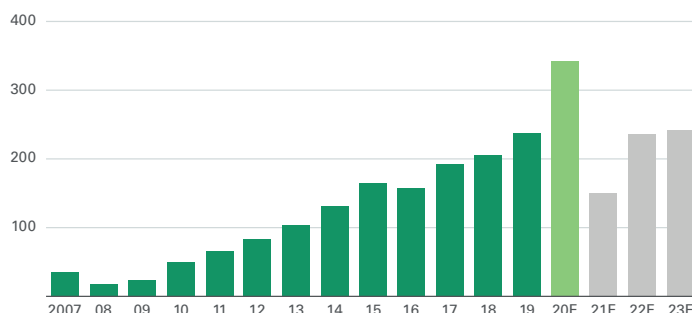
Úvod

Nakupovanie online vyvoláva významný dopyt po logistických nehnuteľnostiach. COVID-19 skoncentroval predpokladaný päťročný rast e-commerce do piatich mesiacov. Nakupovanie online je už teraz na rýchlych vzostupe, objem takéhoto predaja naďalej dramaticky zrýchľuje a predpokladá sa, že v roku 2020 dosiahne hodnotu 340 miliárd dolárov.¹ Z takéhoto rastu vyplýva dodatočný dopyt po logistických nehnuteľnostiach, pričom e-commerce si na rozdiel od tradičných maloobchodných formátov vyžaduje zhruba 3x väčšie plochy.² V Spojených štátoch aktuálna prognóza predpovedá, že do roku 2024 sa na internete predá 25 % maloobchodného tovaru.³ Vyšší podiel príjmu z online predaja zo strany viackanálových predajcov si bude vyžadovať ďalšie (a hmotné) investície do dodávateľských reťazcov, pričom bude treba vziať do úvahy aj reverznú logistiku s nutnosťou administratívy spojennej s väčším objemom vratiek. V reakcii na spomínaný rast dopytu už začalo dochádzať k zmene účelu nehnuteľností určených pôvodne pre maloobchod.

Prekážky, s ktorými sa maloobchodné priestory musia vyrovnávať, nútia ich vlastníkov zvažovať možnosti, ako zmeniť ich účel. Historicky

ROČNÝ RAST PREDAJOV V E-COMMERCE, GLOBÁLNE

\$, miliardy



Poznámka: Globálne znamená v krajinách, kde Prologis pôsobí, okrem Singapuru a Kanady, odkiaľ nemáme k dispozícii dáta a kde je obchodná aktivita Prologis relatívne nízka.

Zdroj: U.S. Census Bureau, Euromonitor

bol značný rozdiel vo vhodnosti lokalít pre maloobchod a pre logistiku. Zároveň stúpajúci dopyt po nehnuteľnostiach typu Last Touch® vyústil do zvýšenia nájomov. Vlastníci maloobchodných priestorov zvažujú, či pokračovať v ich prevádzke, keďže vidia lepšie možnosti zhodnotenia v iných sektoroch, vrátane logistických či iných nehnuteľností, (predovšetkým rezidenčných s jednotkami pre viacero nájomníkov).

KLÚČOVÉ POZNATKY

→ **Problematika zmeny účelu maloobchodných nehnuteľností je obsiahla.** Predmetom záujmu Prologis sa stal rad nehnuteľností na potenciálnu prestavbu, a to v rôznych formátoch, v rôzne veľkých populačných centrách a na rôznych trhoch. Hoci motívov na prestavbu je viacero, nasledujúce štyri sa opakujú:

1. **Ekonomické,** vrátane opätovného prenájmu priestorov maloobchodu; ďalších dlhodobějších a užitočnejších možností využitia, vrátane prestavby na byty; vysokých nákladov na prestavbu pre účely logistiky z dôvodu častého výskytu maloobchodných predajní na lokálnych konkurenčných alebo alternatívnych menších logistických trhoch.
2. **Politické,** vrátane obmedzení, ktoré vyplývajú z územného plánovania alebo rozhodovania; protestov miestnych komunít; a obáv z obmedzenia hustoty výstavby, vrátane straty daňových príjmov z predaja.
3. **Fyzické,** vrátane nevhodnej infraštruktúry; neefektívneho plánovania a rozvrhnutia parciel; a nedostatočnosti dostupných priestorov pre účely logistiky.
4. **Právne,** vrátane vzájomných dohôd o vecnom bremene (REAs); obmedzení plynúcich zo spoločných prenájmov; a mnohostranných rokovaní, ktoré znemožňujú alebo predlžujú prestavbu priestorov na logistické.

→ **Typy prestavby sa budú zásadne líšiť v závislosti od typu maloobchodného formátu.**

- Prestavba mestských nákupných zón sa v nadchádzajúcich rokoch s najväčšou pravdepodobnosťou zaradí medzi najkomplexnejšie a najdlhšie projekty, ktoré budú podliehať zmenám územného rozhodnutia. Napriek tomu presýtenie trhu obchodmi a napätie medzi maloobchodníkmi predznamenávajú, že k prestavbám bude v tejto kategórii dochádzať častejšie

než v iných (hoci na miestach predajní s menšími plochami pravdepodobne toľko logistických nehnuteľností nevznikne).

- V prípade otvorených nákupných centier nie je pravdepodobnosť reorientácie na logistiku príliš vysoká, pretože maloobchodníci v tejto kategórii stoja na zdravších ekonomických základoch. Dôvodom sú aj špecifiká v podobe menších plôch predajní a rozvrhnutia jednotiek, ktoré znemožňujú zmenu účelu.
- Samostatne stojace maloobchodné jednotky sú v Spojených štátoch najrozšírenejším typom retailových nehnuteľností a hoci k ich prestavbám bude kvôli veľkosti plôch a cieľovým lokalitám dochádzať skôr výnimočne, táto kategória predstavuje potenciálne najvýznamnejšie priestory pre konverziu na logistické nehnuteľnosti. Najvhodnejšie na prestavbu sú jednotky na okrajoch nákupných zón.

→ **Malý rozsah.** Prestavby maloobchodných nehnuteľností na logistické sa ročne týkajú plochy 5-10 mil. stôp štvorcových (v nasledujúcom desaťročí môže ísť o 50-100 mil. stôp štvorcových). To sa rovná:

- <5 % budov typu Last Touch®, ktoré na 25 hlavných trhoch v USA predstavujú plochu 1,5 až 2,0 mld. stôp štvorcových
- <1 % plochy všetkých existujúcich logistických nehnuteľností, ktoré na 25 hlavných trhoch v USA predstavujú 10 mld. stôp štvorcových
- <3 % plochy nových logistických nehnuteľností, ktoré na 25 hlavných trhoch v USA vyrastú počas jedného roka, teda 250 až 275 mil. stôp štvorcových
- <10 % plochy logistických nehnuteľností, po ktorých očakávame dodatočný dopyt v dôsledku intenzívnejšieho vplyvu štrukturálnych trendov súvisiacich s COVID-19.

Pozadie prestavby maloobchodných nehnuteľností na logistické

Existujú štyri hlavné oblasti, ktoré musí každý prevádzkovateľ retailových nehnuteľností vziať do úvahy, ak zvažuje ich prestavbu pre účely logistiky. Počas nášho skúmania rôznych maloobchodných prostredí a príležitostí sme identifikovali niekoľko výziev, ktoré sprevádzajú prestavbu retailových priestorov na logistické:

1. **Ekonomické.** Základné ekonomické faktory sú najčastejšou prekážkou prestavby. Pandémia COVID-19 tvrdo zasiahla retailové priestory, napriek tomu je ale pravdepodobné, že vyprázdnené predajne zaplnia ďalšie obchody. Tento trend sa predovšetkým vzťahuje na malé a stredné predajne, ktoré navštevujú zákazníci na dennej báze. Na druhej strane sa maloobchodníci v nákupných centrách stretávajú s väčšími výzvami, aj keď v tomto prípade zohráva veľkú rolu kvalita priestorov. S rastúcou pravdepodobnosťou zmeny účelu maloobchodnej jednotky rastie aj dopyt po nej zo strany iných segmentov, než je ten logistický. Ďalšie možnosti využitia, ktoré sa po prestavbe ponúkajú, sú napríklad rezidenčné

(pre jedného alebo viacerých nájomníkov); kancelárske alebo laboratórne; univerzitné; prípadne komunitné – pre účely miestnej samosprávy.

Ak sa rozhodne majiteľ predajne pre jej prestavbu na logistický priestor, musí počítať s celým radom nových prekážok. Mnoho maloobchodných jednotiek sa nachádza v dosahu už fungujúcich logistických zón (cca do 2 až 5 míľ). Tieto zóny už môžu byť dobre zabehnuté, disponovať pestrou ponukou priestorov, mať nastavené konkurenčné výšky nájomov, prípadne byť prispôbené tak, aby lepšie a efektívnejšie nadväzovali na dodávateľské reťazce, vyhovovali rôznym formám dopravy i požiadavkám na pracovnú silu. Kombinácia týchto faktorov môže významným spôsobom prevážiť výhody, aké dokáže ponúknuť konvertovaná maloobchodná nehnuteľnosť.

2. **Politické.** Miestne samosprávy v lokalitách s typicky najžiadanejšími alebo výplňovými logistickými priestormi často zastávajú odmietavý postoj k ďalšiemu zahusťovaniu výstavby. Obávajú sa, že keby procesy povolili, stratia daňové príjmy. Miestne komunity sa tiež často dostávajú do opozície voči týmto zámerom.

Aj v prípadoch, keď je miestna samospráva projektu naklonená, môže náročnosť zmeny územného rozhodnutia a vysporiadanie sa s bremenami, ktorými sú nehnuteľnosti zaťažené, predĺžiť celý proces až o niekoľko rokov. Obzvlášť náročné podmienky sprevádzajú malé a stredné zóny (miestne a samosprávne celky menšie než 500 000 stôp štvorcových), v ktorých na seba nadväzuje obchodná a rezidenčná zástavba.

3. **Fyzické.** Nie všetky retailové priestory sú na účely logistiky vhodné. Najmenšie plochy majú rozmery 8-10 akrov (výnimočne existujú aj menšie priestory, ale ich prestavba nie je vhodná), čo znemožňuje iné využitie priestorov v nákupných strediskách a vo väčšine lokálnych obchodných centier. Väčšie nákupné parky síce poskytujú rozľahlejšie plochy, ale kvôli ich dlhému a úzkemu pôdorysu (aby bolo čo najväčšie priečelie obchodu) neposkytujú potenciál pre potrebné manévry nákladných áut. Rozsiahlejšie retailové koncepty by mali potrebný potenciál, ale len v prípade kompletnej prestavby. Čiastočná konverzia je spravidla typická pre situáciu, v ktorej je snaha o prevádzkový kompromis prednejšia než ekonomická nákladnosť prestavby. Čiastkové prestavby sú možné, avšak len v prípade veľkých obchodov s plochou 500 000 až 1 milión stôp štvorcových a viac, pretože ponúkajú väčšiu flexibilitu.
4. **Právne.** Aj keď nastanú ideálne podmienky na prestavbu retailových priestorov na logistické, samotná realizácia v rozumnom cenovom horizonte môže byť stále časovo náročná a vo všeobecnosti komplikovaná. Na výsledku má záujem viacero strán. V prípade exponovaných priestorov je treba rokovať s vlastními akcií a dlžobných úpisov. Pozemky, na ktorých stoja nákupné centrá často vlastní viacero osôb. Provizie z prenájmu zahŕňajú vzájomné dohody o vecnom bremene alebo dodatky o spoluvlastníctve dávajú existujúcim vlastníkom právomoc blokať zmenu územného plánovania. Názory zainteresovaných strán na vhodnosť zmeny účelu priestorov sa často líšia, takže celý proces prestavby sa môže predĺžiť až o niekoľko rokov.

Súhrnne sa dá skonštatovať, že prestavba maloobchodných priestorov na logistické nebude častým javom a zároveň pôjde o zdĺhavý proces. Najviac bude ku konverziám dochádzať v prípade obchodných domov, ktoré majú k dispozícii najväčšie plochy a ktoré najzásadnejšie ovplyvnil rast e-commerce. V prípade predajní menšieho formátu síce možnosť prestavby zostáva reálna, avšak k realizácii bude dochádzať len zriedka. Dôvodom sú ďalšie možnosti alternatívneho využitia priestorov (pre maloobchodníkov alebo na iné účely), komplikácie spojené s lokalitou a iné preferencie miestnych komunít.

Meradlo trendu prestavby maloobchodných priestorov na logistické

Prírastok dopytu po logistických priestoroch zo strany maloobchodu bude podľa našich odhadov v nasledujúcej dekáde predstavovať 5 až 10 mil. stôp štvorcových ročne. Aby sme mohli presne odhadnúť plošný rozsah v rámci trendu prestavby retailových priestorov na logistické, je potrebná dôkladná analýza každej z kategórií maloobchodných nehnuteľností. V našom rozbere sa zaoberáme veľkými obchodnými domami (podľa definície „mall“),

nákupnými centrami („power center“), lokálnymi obchodnými centrami („neighbourhood center“) a nákupnými strediskami („strip retail“). V USA tieto formáty celkovo zaberajú plochu zhruba 7,5 mld. stôp štvorcových.⁴ V prípade priestorov, ktoré prejdú kompletnou prestavbou, dôjde k zväčšeniu ich úžitkovej plochy (o zhruba 20 až 30 %, prípadne 1,1 až 1,2x). Z časového hľadiska je tento trend ešte len vo svojich začiatkoch a pravdepodobne sa bude šíriť pomalým tempom – s tým, ako bude v priebehu nasledujúcich rokov dochádzať k zmenám územného plánovania/rozhodovania pre rozsiahlejšie projekty. Naša analýza sa zameriava len na trhy, kde pôsobí Prologis (25 hlavných trhov v USA). Celkovo predpokladáme, že bude v nasledujúcej dekáde pre účely logistiky prestavaných 50-100 mil. stôp štvorcových. Naš odhad je založený na hodnotení situácie nasledujúcich typov retailových nehnuteľností:

Prestavba celých obchodných domov. Vzhľadom na to, že táto kategória čelí veľkým výzvam spojeným s rozmachom online nakupovania, predpokladáme, že práve obchodné domy majú najväčší potenciál na prestavbu. Centrá v triedach A a B si zachovávajú životaschopnosť, takže v ich prípade prestavba nie je taká pravdepodobná. Avšak v triedach C a D je situácia iná (napr. úroveň predajov nižšia než 500 \$ na stopu; vlastníci nútení vynaložiť značné náklady na opätovné obsadenie jednotiek, a to často menej atraktívnymi nájomcami), s vyšším potenciálom kompletnej prestavby. Z 1 200 obchodných domov na území USA sa 33 % nachádza na trhoch, kde Prologis pôsobí (40 % na báze NRA) a menej než 25 % je situovaných na trhoch Last Touch® (20 % na báze NRA). Na 25 hlavných trhoch môžeme hovoriť o potenciálne 60 obchodných domoch triedy C a D, pričom ich plocha predstavuje 60 až 65 mil. stôp štvorcových. Pri bližšom pohľade na tieto domy možno konštatovať, že v prípade ich prestavby nebudú logistické účely primárnou voľbou. Odhadujeme, že **na plne logistické priestory by mohlo byť prestavaných 10 až 20 % obchodných domov tried C a D s celkovou plochou cca 11 mil. stôp štvorcových (7 až 15 mil. stôp štvorcových).**

ROZSAH PRESTAVBY OBCHODNÝCH DOMOV (CELKOVÁ PREST.)

Celková NRA obch. domov, mil. st. š.	1 077
Podiel na trhoch Prologis	40 %
Podiel tried C a D	15 %
Prestavba na logistické	10-20 %
Zväčšenie plochy	1,1 až 1,2x
Ponuka log. plôch, mil. st. š.	7-15

Zdroj: Údaje o maloobchode podľa ICSC. Výpočty konverzií podľa Prologis. Dáta o triedach obch. domov podľa Green Street Advisors a z firemných dát.

Prestavba hlavných jednotiek obchodných domov. Pre obchodné domy tried A a B začína byť prestavba ich najväčších jednotiek (cca 80-100 tis. stôp štvorcových) realizovateľná. Predpokladáme, že zo zhruba 400 obchodných domov na trhoch Prologis prejde cca 60 až 110 prestavbou najväčších jednotiek. Z cca 200 obchodných domov triedy A čakáme, že by 1 z 20 z nich mohlo byť premenených za účelmi logistiky. Z takmer 150 obchodných domov triedy B by mohlo ísť o 1 z 5 domov. Logistická konverzia by sa mohla týkať mnohých (50 %

a viac) zo zhruba 50 obchodných domov triedy C na trhoch, kde pôsobí Prologis. **Celkovo to znamená 85 prestavieb z maloobchodných na logistické nehnuteľnosti a cca 8 mil. stôp štvorcových nových logistických plôch** (6-11 mil. stôp štvorcových, ak predpokladáme jednu hlavnú jednotku s plochou 100 000 stôp štvorcových na obchodný dom). Náš odhad je najcitlivejší na presnosť v prípade obchodných domov triedy A; ak by sme tu predpokladali, že k prestavbe dôjde v 1 prípade z 5 (vzhľadom na množstvo iných alternatívnych účelov týchto priestorov), dostupná logistická plocha sa zvýši len o 3 mil. stôp štvorcových.

ROZSAH PRESTAVBY HLAVNÝCH JEDNOTIEK

Celkovo obchodných domov	1 172
Podiel na trhoch Prologis	33 %
Podiel tried A a B	82 %
Prestavba na logistické	10-20 %
Podiel triedy C	50 %
Prestavba na logistické	15-25 %
Obch. domy s prestavbou hl. jednotiek	60-110
Ponuky log. plôch, mil. st. š.	6-11
(100 tis. na hl. jednotku)	

Zdroj: Údaje o maloobchode podľa ICSC. Výpočty konverzií podľa Prologis. Dáta o triedach obch. domov podľa Green Street Advisors a z firemných dát.

Zmena účelu hlavných jednotiek obchodných domov na logistiku je limitovaná nevyhovujúcimi parametrami budov. V triedach B a C, v porovnaní s modernými logistickými nehnuteľnosťami, ide najčastejšie o nižšiu svetlú výšku, nedostatočný rozstup pilierov, obmedzenú kapacitu brán na nakládky či nižšiu nosnosť podláh. Tieto špecifiká je potrebné vziať do úvahy pri zvažovaní zmeny využitia priestorov. Niektorí zo zákazníkov sa môžu s ohľadom na výhodnosť rýchlej dostupnosti a lokality uspokojiť s kvalitou triedy C, avšak z dlhodobého hľadiska pre nich môžu byť atraktívnejšie neďaleké moderné logistické priestory.

Samostatne stojace maloobchodné jednotky budú ďalším zdrojom nových príležitostí. Predstavujú najväčšiu kategóriu retailových nehnuteľností. Hoci skúsenosť naznačuje, že prestavba tohto typu jednotiek nebude častá, možnosti pre ňu existujú. Táto kategória by vzhľadom na svoju pestrosť mohla generovať najviac príležitostí ku konverzii, hoci vhodné sú len väčšie priestory (teda viac než 6 až 8 akrov). Prestavbe môže stať v ceste mnoho prekážok, súvisiacich napr. s územným plánom alebo blízkosťou iných logistických priestorov, avšak v prípade tohto typu nehnuteľností nie sú také časté

ROZSAH PRESTAVBY SAMOSTATNÝCH JEDNOTIEK

Celková NRA samostatne stojacich jednotiek, mil. st. š.	10 983
Podiel na trhoch Prologis	40 %
Prestavba na logistické	0,5-1,5 %
Ponuka log. plôch, mil. st. š.	22-66

Zdroj: Firemné dáta. Údaje o maloobchode podľa ICSC. Výpočty konverzií podľa Prologis.

problémy spojené s vecnými bremenami alebo doložkami o spoluvlastníctve. Prologis už konverziu radu nehnuteľností pre potreby zákazníkov realizoval, a to na trhoch od New Yorku po Los Angeles. Odhadujeme, že v nasledujúcom desaťročí by sa takáto zmena mohla týkať zhruba 45 mil. stôp štvorcových (22 až 66 mil. stôp štvorcových).

Prestavby iných typov maloobchodných nehnuteľností budú výnimočné. Napätie v zákazníckej základni nákupných centier, väčších nákupných parkov, lokálnych obchodných centier a nákupných stredísk je menšie než v prípade obchodných domov. Na trhoch, kde Prologis pôsobí, je len málo retailových projektov, ktoré by čelili zásadnej kríze a ich obsadenosť by klesala pod 50 %. Vzhľadom na situovanie týchto formátov do centier miest bude konverzia na logistiku limitovaná tiež územným plánom a preferenciami miestnych komunít. V prípade nákupných centier sa limitujúcim faktorom stanú dohody o vecných bremenách. Pre menšie formáty bude výzvou nepravidelnosť pôdorysu a blízkosť rezidenčných zón. Vo všetkých prípadoch sa ponúkajú alternatívne možnosti využitia (napr. byty). **Logistická plocha, ktorá by mohla vzniknúť na základe prestavby nákupných centier, môže podľa našich odhadov predstavovať len 5 mil. stôp štvorcových (0-10), v prípade väčších nákupných parkov by mohlo ísť o cca 6,5 mil. stôp štvorcových (0-13) a v prípade lokálnych obchodných centier o menej ako 5 mil. stôp štvorcových.** Plocha nákupných stredísk je príliš malá na to, aby na ich mieste mohli vzniknúť logistické priestory. V súhrne odhadujeme, že by všetky tieto dnešné retailové kategórie mohli vytvoriť 13 mil. stôp štvorcových priemyselných priestorov.

ROZSAH PRESTAVBY NÁKUPNÝCH CENTIER

Celková NRA nák. centier, mil. st. š.	1 010
Podiel na trhoch Prologis	45 %
Prestavba na logistické	0-2 %
Ponuka log. plôch, mil. st. š.	0-10

ROZSAH PRESTAVBY NÁKUPNÝCH PARKOV

Celková NRA nák. parkov, mil. st. š.	1 906
Podiel na trhoch Prologis	45 %
Prestavba na logistické	0,0-1,5 %
Ponuka log. plôch, mil. st. š.	0-13

ROZSAH PRESTAVBY LOKÁLNYCH OBCHODNÝCH CENTIER

Celková NRA lok. obch. centier, mil. st. š.	2 297
Podiel na trhoch Prologis	45 %
Prestavba na logistické	0,0-0,5 %
Ponuka log. plôch, mil. st. š.	0-5

Zdroj: Firemné dáta. Údaje o maloobchode podľa ICSC. Výpočty konverzií podľa Prologis.

CELKOVÁ PRESTAVBA RETAILOVÝCH PLÔCH NA LOGISTICKÉ

Prestavba obch. domov	7-15
Hlavné jednotky obch. domov	6-11
Samostatné jednotky	22-66
Nákupné centrá	0-10
Väčšie nákupné parky	0-13
Lokálne obch. centrá	0-5
Celkovo, stred. hodnota	77
Ročný priemer, ďalšia dekáda	7,7

Zdroj: Firemné dáta. Údaje o maloobchode podľa ICSC. Výpočty konverzií podľa Prologis.

Záver

Potenciál na prestavbu sa v prípade jednotlivých

maloobchodných formátov zásadne odlišuje. K prestavbám bude dochádzať najčastejšie v kategórii obchodných domov. Avšak táto nepríliš rozsiahla kategória môže generovať iba obmedzený rozsah nových logistických plôch (zhruba 20 mil. stôp štvorcových na trhoch Prologis v ďalšej dekáde). Napriec maloobchodným sektorom sú zastúpenéjšie menšie formáty. Nákupné centrá, parky a strediská tvoria viac ako 5 mld. stôp štvorcových (oproti 1,1 mld. stôp štvorcových obchodných domov). Avšak potenciál prestavby bude v prípade menších obchodných formátov pravdepodobne oveľa nižší. Celkovo očakávame, že v nasledujúcom desaťročí bude na logistické priestory pretvorených 77 mil. stôp štvorcových maloobchodných plôch, čo je 8 mil. stôp štvorcových ročne. Rozumný je podľa nás odhad v rozmedzí 50 až 100 (resp. 5 až 10/rok) mil. stôp štvorcových.

Premena retailových plôch na logistické je dlhodobou

záležitosťou. Aj keď dôjde k súladu strategických a ekonomických faktorov, prestavba nebude rýchla. Trend sa prejaví až v priebehu času. Prekážkou v krátkodobom horizonte budú existujúce zmluvy, najmä pri zohľadnení vecných bremien a doložiek o spoluvlastníctve. Ďalšie komplikácie a zdržania plynú zo zložitosti vlastníckych štruktúr v otázke vlastníctva kapitálu a úverov, z povolovacích a schvaľovacích procesov.

Z pohľadu tradičnej logistickej metriky bude rozsah prestavby retailových projektov na logistické pravdepodobne malý:

- Na trhoch, kde pôsobí Prologis, predstavujú nehnuteľnosti typu Last Touch® 1,5 až 2,0 mld. stôp štvorcových; predpokladáme, že **z retailových konverzií môže vzniknúť menej ako 5 % nových plôch v tejto kategórii** (v ďalšej dekáde pôjde o ročný prírastok 0,5 %).
- Na trhoch Prologis sa nachádza 10 mld. stôp štvorcových logistických priestorov; predpokladáme, že **z retailových konverzií vznikne v budúcom desaťročí 0,75 % nových plôch.**
- Na trhoch, kde Prologis pôsobí, je každoročne dokončených 250 až 260 mil. stôp štvorcových nových plôch; predpokladáme, že **retailové konverzie budú v nasledujúcej dekáde predstavovať menej ako 3 % (2,9 %) každoročne.**

- Vplyvom pandémie COVID-19 vznikol nový dopyt na úrovni viac ako 750 mil. stôp štvorcových; predpokladáme, že **retailové konverzie pokryjú len 5 % tohto dodatočného dopytu, ktorý je generovaný potrebou skladovať väčšie objemy zásob (zvyšovaním odolnosti dodávateľských reťazcov v maloobchode) a väčšou mierou adopcie e-commerce.**⁵

Poznámky

1. Euromonitor, Prologis Research
2. Vlastné verejne dostupné firemné dáta Prologis Research
3. Euromonitor, Prologis Research
4. ICSC
5. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/covid-19-special-report-5-supply-chain-shifts-poised-generate>

Výhládové vyhlásenia

Tento materiál nesmie byť vykladaný ako ponuka predaja cenných papierov alebo ako žiadosť o ponuku kúpy cenných papierov. Na základe tohto materiálu sa neočakáva žiadna akcia. Ide len o všeobecnú informáciu o zákazníkoch Prologis.

Táto správa je čiastočne založená na verejne dostupných informáciách, ktoré považujeme za dôveryhodné, avšak neuvádzame, že tieto informácie sú presné alebo úplné a teda že by sa na nich malo spoliehať. Správa neobsahuje žiadne vyhlásenie o presnosti a úplnosti informácií v nej obsiahnutých. Vyjadrené názory sú platné iba k dátumu správy. Spoločnosť Prologis odmieta akúkoľvek zodpovednosť za túto správu, a to najmä vo veci priamych alebo nepriamych záruk, výpovedí, chýb alebo opomenutí obsiahnutých v správe.

Odhady, predpovede alebo predpoklady obsiahnuté v tomto dokumente sú výhládovými vyhláseniami. Hoci sa domnievame, že očakávania uvedené vo výhládových vyhláseniach sú primerané, nemôžeme zaručiť, že sú ako také správne. Odhady môžu byť ovplyvnené známymi aj neznámymi rizikami, neistotami a ďalšími faktormi, ktoré môžu viesť k tomu, že sa skutočné výsledky budú výrazne líšiť od predpokladaných. Výhládové vyhlásenia sú platné iba k dátumu správy. Jednoznačne odmietame povinnosť aktualizovať alebo meniť výhládové vyhlásenia obsiahnuté v tomto dokumente v súlade s našimi očakávaniami alebo zmenami okolností.

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti Prologis nemôže byť žiadna časť tohto materiálu (i) rozmnožovaná, fotografovaná alebo akoukoľvek inou formou duplikovaná alebo (ii) ďalej šírená.

O výskumnom oddelení Prologis Research

Výskumné oddelenie Prologis Research sa zaoberá základnými a investičnými trendmi a potrebami zákazníkov spoločnosti Prologis, aby mohlo byť nápomocné pri zisťovaní príležitostí a prispieť k vyhnutiu sa rizikám naprieč štyrmi kontinentmi. Tím sa podieľa na rozhodovaní o investíciách a dlhodobých strategických iniciatívach, vydáva tiež vlastnú bielu knihu a ostatné výskumné správy. Spoločnosť Prologis publikuje výskum o dynamike trhov ovplyvňujúcich podnikanie jej zákazníkov, vrátane aspektov globálnych dodávateľských reťazcov a vývoja v logistike a realitných odvetviach. Výskumný tím Prologis spolupracuje so všetkými oddeleniami spoločnosti s cieľom uľahčovať vstup spoločnosti Prologis na nové trhy, jej expanziu, akvizície a rozvojové stratégie.

O spoločnosti Prologis

Prologis, Inc. je globálny líder v oblasti logistických nehnuteľností, ktorý sa zameriava na trhy s vysokým rastom a vysokými prekážkami vstupu. K 30. júnu 2020 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 963 miliónov stôp štvorcových (89 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 500 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.